
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis*****, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis*****

contro

**** *Omissis*****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.300,00	13



INCARICO

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto **** Omissis****, con studio in **** Omissis****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Strada 2 - località Fucino

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno agricolo, appartenente alla piana del Fucino, ubicato in una area pianeggiante a sud della città di Avezzano, distante da questa circa 3.5 km.

Il terreno risulta perfettamente pianeggiante e ottimo per la coltivazione dei prodotti agricoli, sul fondo non insistono manufatti rurali.

A livello urbanistico il terreno ricade nella zona E1 (Aree sottoposte a conservazione) del PRG vigente del Comune di Avezzano(AQ).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Strada 2 - località Fucino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord confina con le particelle nn. 908 e 73, a sud con stada 2, a est con la p.lla n.76 ed infine ad ovest con p.lla n. 548 oltre la quale è presente un piccolo canale presumibilmente idoneo per l'irrigazione del fondo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8768,00 mq	8768,00 mq	1	8768,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8768,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8768,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2004 al 29/11/2024	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 74 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 87 68 Reddito dominicale € 67,92 Reddito agrario € 65,66

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	74				Seminativo irriguo	2	8768 mq	67,92 €	65,66 €	



Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale esistente inoltre la qualità di coltura indicata in catasto è corrispondente a quella esistente.

PRECISAZIONI

Lungo il lato ovest il terreno confina con una striscia di terreno di altra proprietà utilizzata presumibilmente per lavori di manutenzione del piccolo canale adiacente, attualmente la suddetta area, apparentemente, viene utilizzata dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno risulta coltivato e ben conservato.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano servitù in atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Terreno agricolo oggetto di pignorato è ubicato nella piana del Fucino ed è accessibile da strada n.2, la forma è rettangolare e perfettamente pianeggiante, attualmente il terreno viene utilizzato dall'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal legittimo proprietario.

Da una attenta ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) non risultano essere registrati contratti di affitto del terreno pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/01/2004 al 29/11/2024	**** Omissis**** nato ad **** Omissis**** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	Compravendita			
		Notaro **** Omissis****	29/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	17/02/2004		2367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 28/02/2004
Reg. gen. -- - Reg. part. 953
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis****
Contro **** Omissis****
Rogante: Notaro **** Omissis****
Data: 26/02/2004
N° repertorio: 62926
Note: Rinnovata con nota del 4 gennaio 2024 n. 12 registro particolare a favore di **** Omissis**** sede Napoli quale nuovo creditore
- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (art. 77 del DPR N.602 DEL 1973
Iscritto a L'AQUILA il 08/11/2012

Reg. gen. -- - Reg. part. 1648

Importo: € 75.538,95

A favore di **** Omissis****

Contro **** Omissis****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza condanna **** Omissis****

Iscritto a L'Aquila il 17/05/2017

Reg. gen. - - Reg. part. 658

Importo: € 6.016,92

A favore di **** Omissis****

Contro **** Omissis****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del **** Omissis****

Iscritto a L'Aquila il 17/08/2021

Reg. gen. - - Reg. part. 1141

Importo: € 6.044,01

A favore di **** Omissis****

Contro **** Omissis****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a L'AQUILA il 31/12/2014

Reg. gen. -- - Reg. part. 15893

A favore di **** Omissis****

Contro **** Omissis****

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 29/07/2024

Reg. gen. - - Reg. part. 12641

A favore di **** Omissis****

Contro **** Omissis****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila si è appreso che l'onere di cancellazione delle trascrizioni (ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare) ammonta a circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Da una attenta verifica, presso il Comune di Avezzano(AQ) è risultato che il terreno, oggetto d'interesse, appartiene alla zona E1(Aree sottoposte a conservazione)e pertanto sono ammesse tutte quelle attività contemplate nella suddetta zona. Si riporta pertanto il testo integrale delle N.T.A. vigenti nel Comune di Avezzano relativa a tale zona.

11.1.1.1 - Uso agricolo.

a) Uso insediativo agricolo:

a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione

delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.

a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2.03.1979 n. 12, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze fissati al punto a.3) successivo.

I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al successivo punto 11.1.3.1

(a.1).

a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L. 47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse).

Per tali opere sono consentiti gli interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza.

Per le sole opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente.

b) Uso agricolo produttivo:

b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di utilizzazioni di sostanze tossiche.

b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i prodotti.

b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo con le modalità ammesse dall'art. 30 della L.R. 18/83.

b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo fino ad un massimo di superficie utile coperta complessiva di mq. 200 per intervento, con le modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2.

c) Uso silvo-forestale:

c.1) Gli interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale riforestazione.

c.2) Gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale.

c.4) Gli interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o riforestazione con le seguenti limitazioni:

- $U_f = 0,001$ mq./mq.

- $II_{max} = ml. 3,50$

- $Se_{max} = mq. 30$ per intervento

- Distacchi dai confini = ml. 10.00

- Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404

- Copertura a tetto a falde inclinate.

E' ammesso ai fini della utilizzazione fondiaria, accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale compresi all'interno del Comune o di comuni contermini.

d) Uso pascolivo:

d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4.

d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere.

d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione.

e) Uso agri-turistico:

e.1) Insempiamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalit  ammesse dall'art. 30 della L.R. 18/83, dei fabbricati adibiti a residenza, nell'ambito di aziende agricole da parte dei relativi imprenditori, per una parte non superiore al 50% dei fabbricati stessi.

f) Uso commerciale:

f.1) Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.

REGOLARIT  EDILIZIA

Sul terreno oggetto del contendere non insistono manufatti edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati   stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarit  della zona oltre che dalla facilit  di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarit  geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servit  passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altres  di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il pi  probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si pu  ritenere che il pi  probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie sia di Euro 7,00. Si tiene inoltre a precisare che la valutazione del terreno verr  effettuata sulla base della superficie catastale e il valore del bene, anche se stimato con metodo sintetico analitico basato sull'unit  di misura, sar  posto in vendita a corpo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cos  costituito:

- **Bene N  1** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Strada 2 - localit  Fucino

Trattasi di un terreno agricolo, appartenente alla piana del Fucino, ubicato in una area pianeggiante a sud della citt  di Avezzano, distante da questa circa 3.5 km. Il terreno risulta perfettamente pianeggiante e ottimo per la coltivazione dei prodotti agricoli, sul fondo non insistono manufatti rurali. Urbanisticamente ricade nella zona E1 (Aree sottoposte a conservazione) del PRG vigente del Comune di Avezzano(AQ).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Avezzano (AQ) - Strada 2 - località Fucino	8768,00 mq	7,00 €/mq	€ 61.376,00	100,00%	€ 61.376,00
Valore di stima:					€ 61.376,00

Valore di stima: € 61.376,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario (vizi occulti)	5,00	%

Valore finale di stima: € 58.307,20 approssimando € 58.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerchio, lì 08/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Ortofoto;
- ✓ Relazione notarile;
- ✓ Visura ipocatastale aggiornata.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Strada 2 - località Fucino

Trattasi di un terreno agricolo, appartenente alla piana del Fucino, ubicato in una area pianeggiante a sud della città di Avezzano, distante da questa circa 3.5 km. Il terreno risulta perfettamente pianeggiante e ottimo per la coltivazione dei prodotti agricoli, sul fondo non insistono manufatti rurali. Urbanisticamente ricade nella zona E1 (Aree sottoposte a conservazione) del PRG vigente del Comune di Avezzano(AQ).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Da una attenta verifica, presso il Comune di Avezzano(AQ) è risultato che il

terreno, oggetto d'interesse, appartiene alla zona E1(Aree sottoposte a conservazione)e pertanto sono ammesse tutte quelle attività contemplate nella suddetta zona. Si riporta pertanto il testo integrale delle

N.T.A. vigenti nel Comune di Avezzano relativa a tale zona. 11.1.1.1 - Uso agricolo. a) Uso insediativo

agricolo: a.1) Utilizzazione residenziale con destinazione agricola limitatamente agli edifici esistenti alla

data di adozione delle presenti norme con gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio e

urbanistico esistente ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83.a.2) Nel caso di famiglie coltivatrici

appartenenti a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.

4 della L.R. 2.03.1979 n. 12, per l'utilizzazione edificatoria residenziale, nel caso in cui l'alloggio

esistente non sia adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di

superficie utile Se di mq. 25 per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un

massimo complessivo di superficie utile di mq. 250 di residenza, con i parametri di distacchi e altezze

fissati al punto a.3) successivo. I benefici del presente punto, si applicano con le modalità indicate al

successivo punto 11.1.3.1 (a.1). a.3) Sono fatte salve le opere relative a insediamenti residenziali non

agricoli, ovvero utilizzate con altre destinazioni d'uso non agricola esistente alla data di adozione delle

presenti norme e che non rientrino, tra quelle non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L.

47/85 (vincoli di inedificabilità posti prima delle opere stesse). Per tali opere sono consentiti gli

interventi di recupero ammessi dall'art. 30 della L.R. 18/83 senza modifiche di destinazione, ovvero con

le sole modifiche di destinazione d'uso ammesse nella sottozona agricola di appartenenza. Per le sole

opere non residenziali con destinazione di uso non agricola a suo tempo regolarmente autorizzate o

condonabili di cui al presente punto, è ammesso un aumento "una tantum" della superficie utile Se pari

al 20% di quella esistente autorizzata o condonabile fermi restando i distacchi, dalle strade in

conformità del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e l'altezza max da contenersi entro quella preesistente. b) Uso

agricolo produttivo: b.1) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva con esclusione di

utilizzazioni di sostanze tossiche. b.2) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti precari necessari

alla conduzione del fondo limitatamente a serre e coperture stagionali non fisse, destinati a proteggere i

prodotti. b.3) Interventi diretti al recupero di manufatti esistenti connessi alla conduzione del fondo con

le modalità ammesse dall'art. 30 della L.R. 18/83. b.4) Nel caso di famiglie coltivatrici di cui al

precedente punto a.2 è consentito l'ampliamento di manufatti esistenti connessi alla conduzione del

fondo fino ad un massimo di superficie utile coperta complessiva di mq. 200 per intervento, con le

modalità di attuazione fissate al successivo punto 11.1.2. c) Uso silvo-forestale: c.1) Gli interventi volti

alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale riforestazione. c.2) Gli interventi volti alla

difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico. c.3) Gli interventi diretti al taglio colturale. c.4) Gli

interventi diretti alla realizzazione di ricoveri precari nelle sole aree oggetto di taglio colturale o

riforestazione con le seguenti limitazioni: - Uf = 0,001 mq./mq. - Il max = ml. 3,50 - Se max = mq. 30 per

intervento - Distacchi dai confini = ml. 10.00 - Distacchi dalle strade : D.M. 1.04.1968 n. 1404 -

Copertura a tetto a falde inclinate. E' ammesso ai fini della utilizzazione fondiaria, accorpamento di

fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale compresi



all'interno del Comune o di comuni contermini. d) Uso pascolivo: d.1) Interventi diretti alla realizzazione di stazzi e ricoveri stagionali nelle sole aree oggetto pascolivo con le stesse limitazioni indicate al precedente punto c.4. d.2) Razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere. d.3) Miglioramento di prati, praterie e pascoli attraverso opere di spietramento decespugliazione e concimazione. e) Uso agri-turistico: e.1) Insempiamenti agro-turistici limitatamente al recupero, con le modalità ammesse dall'art. 30 della L.R. 18/83, dei fabbricati adibiti a residenza, nell'ambito di aziende agricole da parte dei relativi imprenditori, per una parte non superiore al 50% dei fabbricati stessi. f) Uso commerciale: f.1) Interventi diretti alla commercializzazione di prodotti ottenuti per coltura o allevamento effettuati dal produttore agricolo sul proprio fondo nell'ambito delle strutture edilizie esistenti ovvero consentite dal presente articolo.

Prezzo base d'asta: € 58.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.300,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Strada 2 - località Fucino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	8768,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno risulta coltivato e ben conservato.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo, appartenente alla piana del Fucino, ubicato in una area pianeggiante a sud della città di Avezzano, distante da questa circa 3.5 km. Il terreno risulta perfettamente pianeggiante e ottimo per la coltivazione dei prodotti agricoli, sul fondo non insistono manufatti rurali. Urbanisticamente ricade nella zona E1 (Aree sottoposte a conservazione) del PRG vigente del Comune di Avezzano(AQ).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal legittimo proprietario.		

